PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR du Grand Sudbury

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

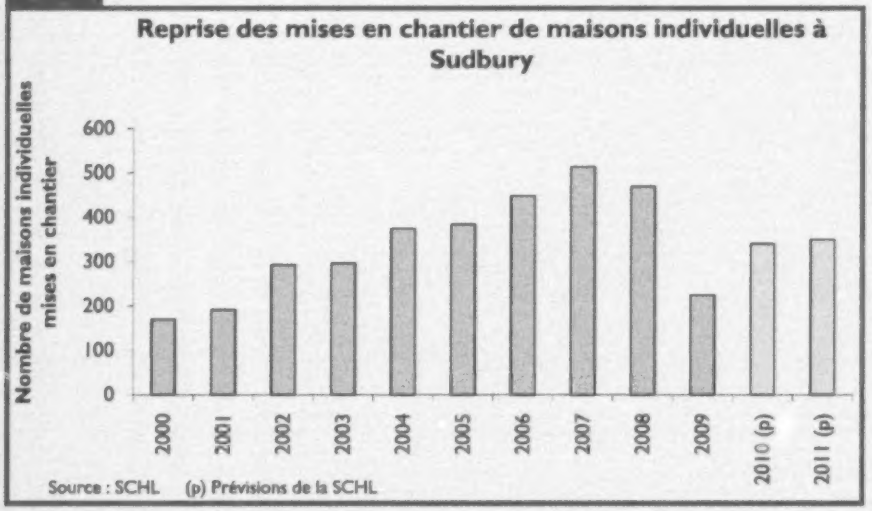
Date de diffusion : automne 2010

Coup d'œil sur le marché de l'habitation

- Les reventes vont progresser à Sudbury; elles se chiffreront à 2 300 cette année et 2 450 l'année prochaine.
- On peut s'attendre à une solide croissance du prix MLS® moyen en 2010, propulsée par la robustesse du marché en début d'année. En 2011, le renchérissement des habitations ralentira, car l'augmentation des nouvelles inscriptions atténuera les pressions qui s'exercent sur les prix.
- Les mises en chantier de maisons individuelles s'intensifieront en 2010, puis s'accroîtront de nouveau l'année prochaine, mais à un rythme plus modéré. La demande refoulée qui s'était accumulée durant le conflit du travail chez Vale Inco a été partiellement satisfaite sur le marché du neuf.
- L'emploi total à Sudbury progressera modérément en 2010, grâce, en premier lieu, à la relance de la fabrication de biens, laquelle entraînera aussi des gains dans le secteur des services.

Figure 1

Reprise des mises en chantier de maisons individuelles à Sudbury



Source : SCHL (p) Prévisions de la SCHL

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 8 octobre 2010.

Table des matières

1 Coup d'œil sur le marché de l'habitation

2 Marché de la revente

3 Marché du neuf

4 L'économie

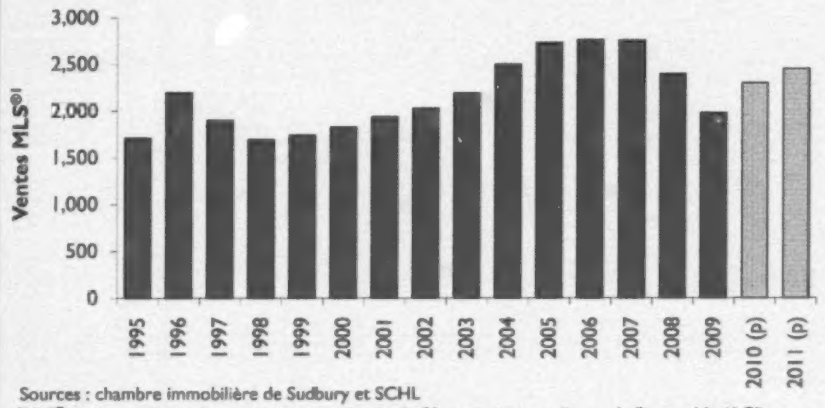
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Reprise sur le marché de la revente de Sudbury



Sources : chambre immobilière de Sudbury et SCHL
[1]MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI)

Marché de la revente

Les ventes MLS® continueront de s'accélérer en 2011

Étonnamment vigoureuses en 2010, les ventes de logements existants à Sudbury progresseront de nouveau en 2011 en attendant que le reste de la demande refoulée soit satisfaite. Les reventes ont fait preuve d'un dynamisme surprenant à Sudbury jusqu'à la fin du mois de mai dernier, mais elles se sont calmées quelque peu au troisième trimestre. La grève chez Vale Inco étant terminée, la vive augmentation des transactions au cours des quatre derniers mois de 2010 se poursuivra dans l'année nouvelle, durant laquelle les reventes devraient croître de 6,5 %.

Plusieurs facteurs joueront sur la demande de logements dans les années à venir. Premièrement, la migration vers Sudbury devrait s'amplifier cette année et la suivante. Selon les données relatives aux flux migratoires de 2007-2008, une bonne partie des nouveaux-venus ont entre 25 et 44 ans, un groupe d'âge renfermant en général une forte proportion d'accédants à la propriété. Fait plus important encore, ce sont les travailleurs de ce groupe d'âge qui continueront d'être les principaux bénéficiaires de la croissance de l'emploi observée à Sudbury à l'issue de la récession et de la fin de la grève chez Vale Inco.

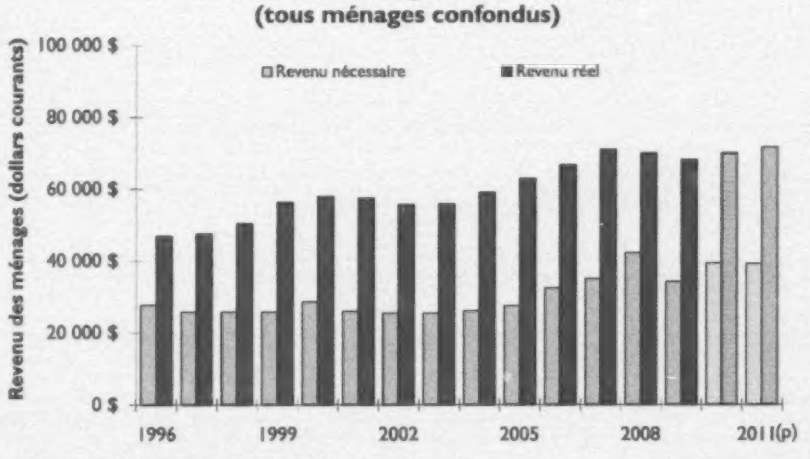
Deuxièmement, les taux hypothécaires vont baisser légèrement, ce qui favorisera quelque peu la demande durant la période prévisionnelle. La hausse du revenu requis pour acheter un logement existant n'égalera pas les gains escomptés au chapitre du revenu réel au cours des dix-huit prochains mois; cela dit, l'effet stimulant que ce facteur devrait avoir sur le marché durant ce laps de temps sera minime.

Le marché devrait maintenir sa position équilibrée

Jusqu'ici, le volume des inscriptions recensées cette année surpasse de 14 % le niveau qu'il avait atteint à la fin du troisième trimestre de 2009, les vendeurs potentiels cherchant à tirer profit du renchérissement des habitations dans la région. La tendance haussière des inscriptions devrait se poursuivre en 2011. On peut s'attendre à ce que le marché se stabilise l'an prochain et que les propriétaires saisissent l'occasion de vendre leur bien en cette période où l'emploi s'accroît et où, par suite de leurs rajustements en 2009, les prix des habitations sont considérés avantageux. Bien qu'à l'heure actuelle, le rythme des mises en marché

Figure 3

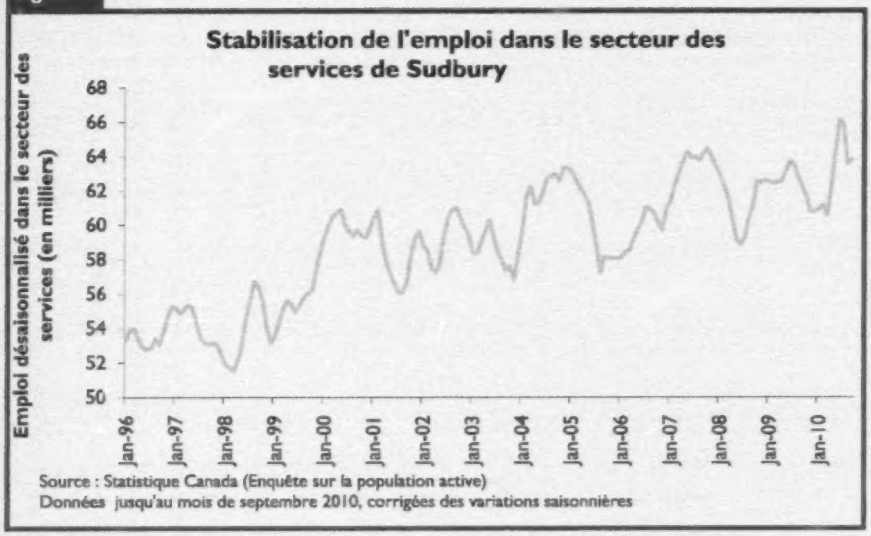
Abordabilité des logements à Sudbury (tous ménages confondus)



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

[1] MLS® est une marque de commerce de l'Association canadienne de l'immeuble.

Figure 4



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)
Données jusqu'au mois de septembre 2010, corrigées des variations saisonnières

de logements existants soit moins rapide que celui des reventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions donne à penser que le marché sera équilibré à la fin de 2010 et qu'il le demeurera en 2011.

La modeste croissance de l'emploi en 2011 contiendra l'accélération de la demande. La progression du prix moyen pour sa part sera surtout contrariée par l'accroissement des inscriptions. En 2011, le renchérissement des habitations devrait ralentir quelque peu.

Marché du neuf

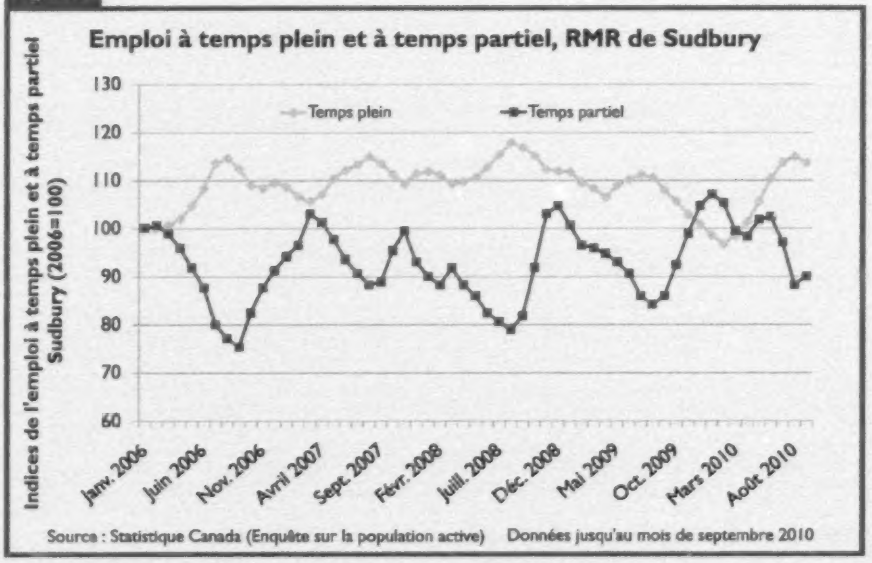
Les mises en chantier d'habitations retrouvent une cadence plus durable

En 2010, les mises en chantier d'habitations se chiffreront à 550. Le nombre d'unités commencées dans le segment des maisons individuelles rebondira cette année, alors que du côté des maisons en rangée et des appartements, il reculera légèrement par rapport au niveau qu'il avait atteint en 2009. Cette année, malgré le conflit du travail chez Vale Inco, la construction de maisons individuelles a été bon train, et ce en anticipation de l'entrée en vigueur de la taxe de vente harmonisée (TVH) le 1er juillet dernier et du relèvement attendu des taux hypothécaires. En 2011, la production s'amplifiera un tant soit peu dans le segment des maisons individuelles. Le segment des logements collectifs, lui, affichera encore une fois d'excellents résultats, quoique légèrement moins bons qu'en 2010.

Compte tenu des perturbations syndicales qui régnaient dans la région, le regain d'activité en début d'année dans le secteur de la construction résidentielle de Sudbury était assez inattendu. Au cours des quatre premiers mois de 2010, Sudbury a montré que son économie n'est pas entièrement dépendante de l'industrie minière : les ménages actifs dans des secteurs autres que ceux touchés par le conflit du travail sont venus à la rescousse du marché de l'habitation.

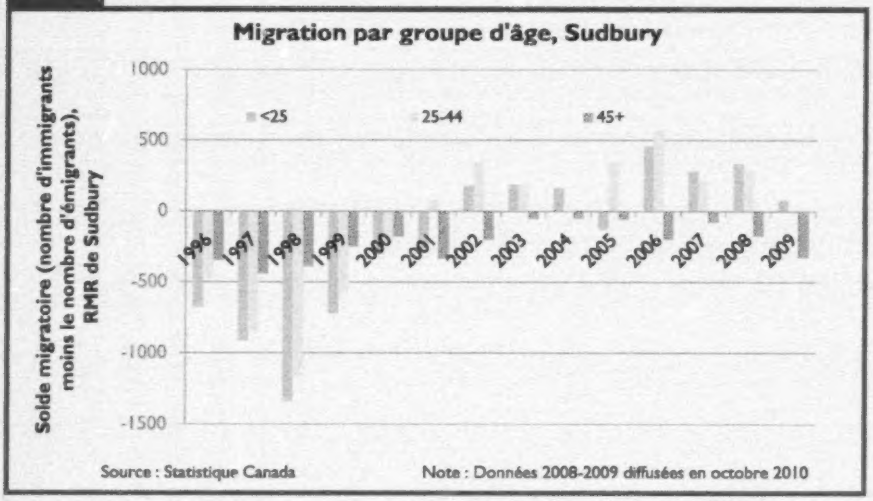
Une fois la grève terminée, Sudbury a connu un bon trimestre sur le plan des mises en chantier de maisons individuelles et celles-ci devraient se poursuivre allègrement d'octobre à décembre. Comme la demande refoulée aura en grande partie été satisfaite en 2010, les constructeurs ne devraient guère couler plus de fondations de maisons individuelles l'an prochain que cette année. La demande d'habitations neuves pourrait aussi souffrir en raison des prix relativement élevés du marché du neuf par comparaison à ceux du marché de la revente.

Figure 5



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active) Données jusqu'au mois de septembre 2010

Figure 6



Source : Statistique Canada

Note : Données 2008-2009 diffusées en octobre 2010

Le nombre d'appartements commencés restera bien au-dessus des moyennes récentes

Après avoir été pratiquement inerte pendant de longues années, le marché des copropriétés s'est réveillé. Les consommateurs, dont le profil démographique et donc les préférences en termes de mode de vie changent, se laisseront autant séduire par la copropriété que par la location en 2011. Les mises en chantier de logements collectifs se fixeront à 150 unités, composées de 80 logements locatifs d'initiative privée, 60 appartements en copropriété et 10 jumelés. L'an prochain, elles s'intensifieront, au rythme du regain d'intérêt des promoteurs pour la construction de plus forte densité tant sous forme d'ensembles d'habitations pour propriétaires-occupants que d'immeubles d'appartements destinés à la location.

Deux indicateurs clés de la demande locative à venir seront, d'une part, les besoins en travailleurs temporaires engendrés par l'expansion et par les activités d'exploration des mines existantes et, d'autre part, les niveaux des effectifs du collège Cambrian et de l'Université Laurentienne. Les constructeurs sont sur le point d'achever une nouvelle résidence à l'Université Laurentienne destinée à répondre aux besoins de logements étudiants actuels; on peut toutefois s'attendre à ce que la demande de logements excède à l'avenir ces ajouts à l'offre.

L'économie

L'expansion de l'emploi se poursuivra en 2011

Selon les résultats de la plus récente Enquête sur la population active, l'économie du Grand Sudbury donne de nets signes de reprise à la lumière de l'expansion de l'emploi local. Par suite du règlement du conflit de travail chez Vale Inco, le secteur des services de Sudbury, dont le dynamisme hors pair depuis 1998 a fini par s'enrayer, devrait continuer à se rétablir l'année prochaine.

La création de postes dans le secteur des biens a eu ces derniers mois des retombées favorables sur l'emploi en général. L'emploi total connaîtra cette année une progression modeste qui devrait prendre plus d'ampleur en 2011. Divers travaux d'envergure sont planifiés visant la modernisation des installations de Vale Inco à Sudbury. Ces travaux, dont le lancement est prévu pour 2011, donneront un coup de fouet au secteur de la construction local. Les prévisionnistes annoncent un fléchissement du cours du nickel, mais ils ne s'attendent pas à ce que son recul soit majeur : au contraire, ce produit de base devrait continuer à se négocier à un prix avantageux en regard de ses coûts d'exploitation.

Les tendances de l'emploi à plein temps stimuleront le marché de l'habitation

Les tendances qui se dessinent en ce qui a trait à la répartition de l'emploi en postes à plein temps et à temps partiel sont plutôt encourageantes pour le marché de l'habitation du Grand Sudbury. Tout comme en 2009 ils avaient subi la plupart des coupures, les postes à plein temps constituent la majorité des emplois qui se créent durant l'actuelle reprise, avec ce qui s'ensuit de retombées plus favorables sur le marché de l'habitation que si l'essentiel des postes créés étaient des postes à temps partiel.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront stationnaires au deuxième semestre de 2010 et en 2011. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,0 et 3,7 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 3,2 et 6,1 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 2,7 à 3,7 % pour les prêts de un an et de 3,5 à 6,0 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Résumé des prévisions RMR du Grand Sudbury Automne 2010							
	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 754	2 396	1 977	2 300	16,3	2 450	6,5
Nouvelles inscriptions MLS®	3 834	4 829	4 307	4 700	9,1	4 800	2,1
Prix MLS® moyen ($)	182 536	211 614	200 947	222 000	10,5	226 000	1,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	514	469	224	340	51,8	350	2,9
Logements collectifs	73	74	226	210	-7,1	150	-28,6
Jumelés	28	32	8	10	25,0	10	0,0
Maisons en rangée	37	19	74	0	s.o.	0	s.o.
Appartements	8	23	144	150	s.o.	140	250,0
Tous types de logement confondus	587	543	450	550	22,2	500	-9,1
Prix moyen ($)							
Logements individuels	307 314	336 847	370 755	360 426	-2,8	367 634	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	289 000	322 450	339 900	341 797	0,6	345 215	1,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	4,3	5,5	0,7	0,8	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	0,6	0,7	2,9	3,9	1,0	3,5	-0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	749	800	830	850	-	870	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,90	6,70	4,02	3,47	-	3,20	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,07	7,06	5,63	5,59	-	5,20	-
Nombre annuel d'emplois	80 900	81 400	78 700	75 000	-4,7	76 000	1,3
Croissance de l'emploi (%)	3,6	0,6	-3,3	0,0	-	0,0	-
Taux de chômage (%)	5,7	5,6	9,2	10,2	-	9,5	-
Migration nette	342	489	481	250	-48,0	150	**

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

L'OBSERVATEUR DU LOGEMENT AU CANADA 2010, avec un volet consacré au logement et à l'économie

De portée nationale, exhaustif et riche en analyses perspicaces, L'Observateur du logement au Canada trace un portrait complet des tendances et des enjeux concernant le logement au pays. Consultez les données supplémentaires disponibles en ligne et téléchargez votre exemplaire GRATUIT dès aujourd'hui!

65726_2010_B02